

RINGKASAN

BIMA SETOAJI, Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jenderal Soedirman, Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Atas Dasar Utang Piutang, Ketua : Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum. dan anggota : Dr. Siti Kunarti, S.H., M.Hum.

Pasal 1868 KUHPerdata menjelaskan bahwa suatu akta autentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Berdasarkan Akta Jual Beli yang merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, seseorang dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun kenyataannya, terdapat Akta Jual Beli yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah sebagai alasan terjadinya sengketa di bidang pertanahan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta jual beli hak atas tanah berbasis utang piutang dan mekanisme pengembalian hak atas tanah terhadap peralihan hak yang dibatalkan oleh pengadilan.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan Spesifikasi penelitian bersifat preskriptif. Penulisan menggunakan Sumber data sekunder sebagai sumber atau bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode Pengumpulan Bahan Hukum dengan menggunakan studi kepustakaan dengan metode penyajian data disajikan dalam bentuk teks naratif deskripsi. Analisis Data dianalisis secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian yang diperoleh pada penelitian tesis ini adalah keabsahan Akta Jual Beli hak atas tanah atas dasar utang piutang pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615K/Pdt/2020 dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat materiil sahnya suatu akta autentik. Pada syarat materiil sahnya akta autentik berkaitan dengan syarat sahnya perjanjian, bahwa pada perkara Putusan Mahkamah Agung tersebut akta autentik yang dibuat oleh Notaris berupa akta PPJB dan Surat Kuasa Menjual dinyatakan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan kedua akta tersebut juga dinyatakan batal demi hukum.

Akta Jual Beli yang dibatalkan dalam Putusan tersebut berpengaruh terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Dompu. Berkaitan dengan pengembalian hak atas tanah yang peralihan hak atas tanahnya dibatalkan oleh pengadilan, Panitera atau Pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dimana peralihan hak atas tanah tersebut didaftarkan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 55 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci : Keabsahan Akta Jual Beli, Utang Piutang, Peralihan Hak Atas Tanah.

SUMMARY

BIMA SETOAJI, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University, The Validity of the Deed of Sale and Purchase of Land Rights on the Basis of Debts, Chairman: Dr. Sulistyandari, S.H., M.Hum. and member : Dr. Siti Kunarti, S.H., M.Hum.

Article 1868 of the Civil Code explains that an authentic deed is a deed made in a form determined by law by or before a public official who is authorized to do so at the place where the deed was made. Based on the Sale and Purchase Deed, which is an authentic deed drawn up by the Land Deed Official, a person can submit an application for the transfer of land rights to the Regency/City Land Office. However, in reality, there is a sale and purchase deed which forms the basis for the transfer of land rights as a reason for disputes in the land sector.

This study aims to analyze the validity of the deed of sale and purchase of land rights based on debt and the mechanism for returning land rights to the transfer of rights that were canceled by the court.

This study uses a normative juridical method with prescriptive research specifications. Writing using secondary data sources as sources or information materials can be primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. Methods for collecting legal materials using literature studies with the method of presenting data presented in the form of descriptive narrative text. Analysis Data were analyzed normatively qualitatively.

The research results obtained in this thesis research are that the validity of the Deed of Sale and Purchase of land rights based on accounts payable in the Supreme Court Decision Number 1615K/Pdt/2020 was declared null and void because it did not meet the material requirements for the validity of an authentic deed. On the material requirements for the validity of an authentic deed relating to the terms of the validity of the agreement, that in the Supreme Court Decision case the authentic deed made by a Notary in the form of a PPJB deed and a Power of Attorney to Sell is declared null and void because it does not compatible with the provisions of Articles 1335 and 1337 of the Civil Code, so the Deed of Sale Purchases made based on the two deed are also declared null and void.

The sale and purchase deed which was canceled in the decision affected the registration of the transfer of land rights that had been carried out by the Dompu District Land Office. In connection with the return of land rights whose transfer of land rights has been canceled by a court, the Registrar or interested parties can submit an application to the local Land Office where the transfer of land rights is registered as stipulated in the provisions of Article 55 paragraphs (1) and (2) of Government Regulations Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

Keywords: The Validity of Sale and Purchase Deed, Accounts Receivable, Transfer of Land Rights.